

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1374/10-11號文件

檔 號：CB1/SS/8/10

《古物及古蹟(暫定古蹟的宣布)(何東花園)公告》 小組委員會

背景資料簡介

目的

本文件旨在提供關於《古物及古蹟(暫定古蹟的宣布)(何東花園)公告》(2011年第26號法律公告)的背景資料，以及發展事務委員會委員過去討論政府文物保育政策時提出的關注事項及意見的摘要。

背景

《古物及古蹟(暫定古蹟的宣布)(何東花園)公告》(2011年第26號法律公告)

2. 2011年1月25日，發展局局長(下稱"局長")於諮詢古物諮詢委員會(下稱"古諮會")後，以《古物及古蹟條例》(第53章)(下稱"該條例")下古物事務監督(下稱"監督")的身份，根據該條例第2A(1)條發出《古物及古蹟(暫定古蹟的宣布)(何東花園)公告》(下稱"《宣布公告》")。

3. 《宣布公告》宣布位於香港山頂道75號鄉郊建屋地段第670號內的土地連同建立於該地段上的所有建築物及構築物(統稱為"何東花園")及位於一條連接香港山頂道並通往該地段的通路上的何東花園牌樓("牌樓")為"暫定古蹟"。除非局長提前撤回，否則該項宣布的有效期為憲報刊登後的12個月，而在此期間，監督可更全面地考慮應否根據該條例第3條把何東花園宣布為法定古蹟，並可與業主進一步商討保育方案。

何東花園及把何東花園宣布為暫定古蹟

4. 2011年1月25日，古諮會根據獨立專家小組的評估結果，以及在公眾諮詢期間所得到的意見和資料，把名列香港1 444幢歷史建築名單的何東花園確認為一級歷史建築¹。據政府當局所述，何東花園是本港現存唯一與何東爵士、何張蓮覺女士及何世禮將軍有直接關連的住宅物業，故具有很高的文物及建築價值，亦為中國文藝復興風格的代表作，展現了中西文化元素的交融。

5. 何東花園約於1927年興建，佔地11 520平方米。在山頂區分區計劃大綱核准圖中，該址被劃為"住宅(丙類)2"，地積比率不得超過0.5倍，而建築物最多興建4層。何東花園的業主已就該址向屋宇署提交建築圖則和拆卸圖則，以興建11幢房屋。該兩份圖則由於均符合《建築物條例》中規管建築物安全的所有有關規定，最近已獲屋宇署批准。

6. 該條例第6條規定，除非獲得局長同意，否則任何人均不得在暫定古蹟之上或之內挖掘，進行建築或其他工程，種植或砍伐樹木，或堆積泥土或垃圾，或拆卸、阻塞、移走、污損或干擾暫定古蹟。根據該條例第2C條，如暫定古蹟位於任何私人土地範圍，該私人土地的擁有人或任何合法佔用人可隨時向局長申請撤回該項宣布。暫定古蹟的業主或合法佔用人可根據該條例第8條，就因被拒絕批給許可證而蒙受或將會蒙受的損失申索賠償。監督可在事先獲行政長官批准下，向業主或合法佔用人作出賠償。補償額可由業主與監督協定；但若未能達成協議，可由區域法院予以評定，並按情況把其認為合理的補償判給業主。

7. 自該條例於1976年生效以來，私人擁有的歷史建築物在未經業主事先同意下宣布為暫定古蹟的個案共有4宗：羅便臣道的猶太教莉亞堂(1987年)、屯門馬禮遜樓(2003年)、薄扶林道128號(稱為"Jessville")(2006年)，以及司徒拔道的景賢里(2007年)。政府最終與猶太教莉亞堂的業主議定保存建築物的安排，建築物免遭拆卸，而政府無須對業主作出賠償。馬禮遜樓則於2004年4月由監督宣布為法定古蹟，以提供永久保護。行政長官會同行政會議於2009年9月決定局部撤銷薄扶林發展限制，以便落實經雙方同意的"寓保育於發展"方案，Jessville於是

¹ 根據評級的定義，一級歷史建築為"具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物"。

得以保育。政府與景賢里的業主進行非原址換地，並於2008年7月把建築物宣布為法定古蹟，景賢里亦獲得保育。

文物保育政策

8. 發展局於2007年7月1日從民政事務局接手負責制定文物保育政策後，於2007年10月10日宣布文物保育政策(立法會參考資料摘要，檔號：DEVB(CR)(W)1-55/68/01)。該份資料摘要概述政府當局的政策如下：

政策聲明

"以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與。"

9. 就保護私人擁有的歷史建築方面，政府當局承諾讓有關持份者參與訂定合適措施，例如換地和轉移發展權益，協助保護私人擁有的歷史建築，以及把現有對私人歷史建築維修保養的資助範圍，由法定古蹟擴大至已評級的建築物。

發展事務委員會的討論

10. 政府當局定期向發展事務委員會匯報各項文物保育措施的落實進展及其工作計劃。在討論期間，委員就各事項表達意見，包括文物評審的透明度及公眾參與；如何保護私人擁有的歷史建築，以免其遭受破壞及拆卸重建；保護私人擁有的歷史建築的經濟誘因；與區議會合作推廣文物建築及地點，以及經活化的歷史建築是否可供公眾使用等。委員呼籲政府當局設立有效的機制，為已評級的歷史建築物提供適時的保護，以免景賢里及Jessville的事件重演；加強協調文物保護工作；制定全盤文物保護的策略；以及加強文物教育及宣傳。委員亦促請政府當局提高評估建築物及地點文物價值機制的透明度及獨立性。

11. 就保護私人擁有的歷史建築方面，部分委員雖然支持保育文物，但亦促請政府當局一旦決定保存若干建築物和地點，便須在切實可行的情況下盡快通知受影響建築物的業主及公

眾，使有關業主及有可能進行投資的人士提早作出合適的安排。委員認為，政府當局應主動聯絡及充分徵詢相關私人業主的意見，因為強制推行保育可能會遇到受影響人士的強烈反抗。在適當情況下，政府當局應向私人業主提供經濟誘因及財政援助，以促進和鼓勵他們保存歷史建築。

12. 政府當局同意，加強向區內社群及相關團體進行的諮詢工作，以制訂及頒布一份清楚列明指定作重新發展、修復、保育及活化的建築物或地點的藍圖，以便持份者及政府當局能有足夠的時間預先作計劃。政府當局承諾積極接觸私人業主，為他們提供多方面的支援(包括技術上的意見、維修方面的財政資助，以及為寓發展於保育的計劃提供經濟誘因)。具體而言，在接獲監察機制下相關部門的通報，指私人擁有的古蹟或已評級建築將受拆卸或重建計劃影響時，政府當局會接觸私人業主，以探討保育方案。

13. 政府當局已原則上接受有需要向私人業主提供合適的經濟誘因，以協助保育私人擁有的歷史建築。政府當局可視乎每宗個案情況，提供各種經濟誘因，例如原址換地、非原址換地、現金賠償或額外發展權益等。政府當局亦會向已獲評級但並無宣布為古蹟的歷史建築的私人業主提供財政支援，以便翻新和保育有關建築物。自2008年8月推出維修資助計劃後，截至2010年10月底止共接獲9份申請，涉及總額約720萬元。

相關文件

14. 相關文件載於以下連結：

政府當局提供題為"文物保護政策"的立法會參考資料摘要(2007年10月)[檔號: DEVB(CR)(W) 1-55/68/01]

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/ha/papers/ha-devbcrw1556801-c.pdf>

發展事務委員會於2009年4月28日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090428.pdf>

發展事務委員會於2010年3月30日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100330.pdf>

立法會秘書處擬備關於文物保育的最新背景資料簡介(2010年11月)

<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1123cb1-467-5-c.pdf>

政府當局擬備題為"文物保育措施進度報告"的文件(2010年11月)

<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1123cb1-467-4-c.pdf>

發展事務委員會於2010年11月23日會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20101123.pdf>

政府當局提供題為"根據《古物及古蹟條例》把山頂道何東花園宣布為暫定古蹟"的立法會參考資料摘要(2011年1月)

http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/subleg/brief/26_brf.p

關於《古物及古蹟(暫定古蹟的宣布)(何東花園)公告》的法律事務部報告(2011年2月)

<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/hc/papers/hc0211ls-25-c.pdf>

立法會秘書處

議會事務部1

2011年2月21日